

# กู้ซื้อคอนโดใหม่ไม่ผ่าน ทำอย่างไรดี?



หลายๆคนก็คงอยากที่จะเป็นเจ้าของบ้านสักหลัง หรือ คอนโดมิเนียมสักห้อง เราคงต้องจ่ายเงินจำนวนมาก ซึ่งโดยส่วนใหญ่ก็ต้องผ่านขั้นตอนการกู้เงินและรอลุ้นผลใช้เวลาประมาณ 10-20 วันทำการ แม้ว่าจะเตรียมตัวมาอย่างดี แต่ก็ยังกู้ไม่ผ่านบางครั้งก็ไม่เข้าใจ ทั้งที่จ่ายเงินจองไปแล้ว แล้วเราจะทำอย่างไรกันดีล่ะ ถ้าหากอยากได้บ้านสักหลัง คอนโดสักห้อง แต่กู้ที่ไรไม่ผ่านเลย งั้นเรามาดูวิธีกันค่ะ

## 5 ขั้นตอนกู้เงินซื้อบ้าน คอนโด

- ขั้นที่ 1 เตรียมเงินให้พร้อมก่อนกู้ซื้อที่อยู่อาศัย
- ขั้นที่ 2 เงินเดือนเท่านี้กู้เงินซื้อบ้าน คอนโด ได้เท่าไร
- ขั้นที่ 3 วิธีเลือกดอกเบี้ยสินเชื่อกู้ซื้อที่อยู่อาศัย
- ขั้นที่ 4 กู้เงินซื้อบ้าน คอนโด ต้องยื่นเอกสารอะไรบ้าง
- ขั้นที่ 5 กู้เงินซื้อบ้าน คอนโด ไม่ผ่าน ทำอย่างไร (ตอนนี้คุณอยู่ที่นี้)

## เอกสารไม่ครบ

การพิจารณาอนุมัติเงินกู้ของแต่ละธนาคารใช้เวลาต่างกัน แต่มีขั้นตอนการพิจารณาที่คล้ายคลึงกัน คือ ผู้กู้ต้องติดต่อขอแบบฟอร์มและยื่นแสดงความจำนงของผู้กู้ พร้อมทั้งยื่นหลักฐานประกอบการขอกู้ให้ครบตามที่ธนาคารกำหนด ซึ่งแต่ละธนาคารมีเงื่อนไขแตกต่างกัน โดยเอกสารพื้นฐานส่วนใหญ่จะประกอบด้วย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน สลิปเงินเดือนย้อนหลัง 6 เดือน รายการเดินบัญชีธนาคารย้อนหลัง 6 เดือน และหนังสือรับรองเงินเดือน เป็นต้น

ซึ่งในบางกรณีที่เรายื่นเอกสารไม่ครบก็อาจจะทำให้ยื่นกู้ไม่ผ่านในครั้งแรกได้

ฐานเงินเดือนไม่มั่นคงเพียงพอ (ข้อนี้ต้องดูให้ดีเลยนะคะ)

ส่วนใหญ่ธนาคารจะพิจารณาเอกสารรายได้ของผู้ขอสินเชื่อที่มีความมั่นคงและสม่ำเสมอจากสลิปเงินเดือนและบัญชีธนาคารที่มีเงินเดือนเข้าเป็นประจำทุกเดือนอย่างน้อย 6 เดือนขึ้นไป

ในกรณีที่ถูกปฏิเสธการขอสินเชื่อ เพราะฐานเงินเดือนไม่มั่นคงหรือไม่มากเพียงพอ เราอาจจะลองหาผู้กู้ร่วมเพิ่ม เพื่อให้ฐานเงินเดือนมากขึ้นและมั่นคงขึ้น

ซึ่งโดยทั่วไปธนาคารมักให้วงเงินกู้ประมาณ 15-30 เท่าของรายได้ อาจจะลดหลั่นมาหน่อยตามกลุ่มอาชีพ และมักจะกำหนดเงินงวดต่อเดือนประมาณ 25-30% ของรายได้รวมผู้กู้

เช่น รายได้ 20,000 บาทต่อเดือน จะผ่อนประมาณ 5,000-6,000 บาทต่อเดือนตามการพิจารณาสินเชื่อของธนาคาร

ภาระหนี้มากเกินไป (อันนี้ก็ต้องดูด้วยว่า รูดซื้อสินค้า หรือมีหนี้ผ่อนรถยนต์ รถมอเตอร์ไซค์อยู่ไหม)

การอนุมัติสินเชื่อเป็นเงินก้อนใหญ่อาจจะทำให้ธนาคารเกิดความเสียดังได้ หากพิจารณาไม่ละเอียดรอบคอบเพียงพอ ดังนั้น

ธนาคารจึงต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ไม่ให้เกินจุดเสี่ยงที่ธนาคารสามารถยอมรับได้ ส่วนใหญ่มักจะกำหนดให้ผู้กู้มีหนี้สินได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้

รวมถึงภาระหนี้บัตรเครดิตที่จะนำไปพิจารณาคิดเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนด้วย หรือหากกดเงินสดบ่อยๆ และมีการชำระขั้นต่ำเป็นประจำ ย่อมมีผลต่อการพิจารณาของธนาคาร

ประวัติทางการเงินไม่ดี (เช็คเครดิตเลย ใครอยากผานต้องทำเครดิตดีๆ)

หากเคยผิดนัดชำระหนี้จนติดแบล็กลิสต์ ประวัติทางการเงินของผู้ขอสินเชื่อเป็นหนึ่งในหลายปัจจัยที่ธนาคารใช้พิจารณาและปฏิเสธการขอสินเชื่อ

ในกรณีมีประวัติค้างชำระ ตามเกณฑ์ธนาคารส่วนใหญ่จะต้องรอ 2 ปี แต่มีบางธนาคารที่สามารถทำได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 6 เดือน โดยธนาคารจะพิจารณาประวัติการค้างชำระ

ได้แก่ ระยะเวลาการค้างชำระ รายได้ต่อเดือน เงินออม และหลักทรัพย์ปลอดภาระ เป็นต้น

ในกรณีที่ลูกค้าเคยเป็นผู้ค้ำประกันให้กับผู้กู้ทุกราย กฎหมายห้ามมิให้สถาบันการเงินนำส่งข้อมูลมาที่เครดิตบูโร แต่หากลูกค้าถูกสถาบันการเงินฟ้องเป็นคดี ลูกค้าอาจจะถูกตรวจสอบข้อมูลคดีจากฐานข้อมูลอื่น และสถาบันการเงินตรวจสอบข้อมูลคดีดังกล่าว

สถาบันการเงินอาจนำข้อมูลคดีนั้นมาประกอบการพิจารณาสินเชื่อและปฏิเสธสินเชื่อของลูกค้าจากข้อมูลคดีนั้นได้

ตั้งใจและขอคืนเงินจอง

ถ้าพิจารณารอบด้านแล้วมองไม่เห็นหนทางที่จะเดินหน้าต่อ เราคงต้องตัดใจถอยออกมา ซึ่งโดยปกติแล้วเป็นสิทธิของเราที่จะได้รับเงินจองคืน เว้นแต่จะมีระบุไว้ในสัญญาว่าไม่จ่ายคืนเงินจอง

ในกรณีที่กู้ไม่ผ่าน เพราะตามกฎหมายแล้วเงินจองหรือเงินมัดจำไม่ใช่เงินที่ตกลงกันเพื่อเป็นการชำระหนี้ล่วงหน้า แต่เป็นหลักฐานที่แสดงว่าสัญญาซื้อทำกันไว้จริง และเป็นหลักประกันว่า ผู้จองซื้อที่เป็นผู้วางเงินมัดจำจะปฏิบัติตามชำระหนี้ต่อผู้รับจองตามข้อตกลงในสัญญาจองซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์มาตรา 377

ในกรณีที่กู้ไม่ผ่านไม่สามารถโทษเป็นความผิดของฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดได้ และไม่ใช้ความผิดของลูกหนี้ จึงถือเป็นการหลุดพ้นจากการชำระหนี้ซื้อบ้านกับทางโครงการ และ

โครงการย่อมไม่มีสิทธิที่จะรับชำระหนี้ตอบแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 219 และมาตรา 372 ดังนั้น โครงการต้องคืนเงินจองทั้งหมดคืนให้ หากไม่คืน

เราสามารถโต้แย้งสิทธิที่จะได้รับเงินจองคืนตามกฎหมาย และสามารถใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลเรียกให้โครงการคืนเงินดังกล่าวได้ตาม ป.วิ.พ.มาตรา 55

สิ่งสำคัญคือ ก่อนจ่ายเงินจองควรสอบถามเงื่อนไขการคืนเงินอย่างชัดเจน และเตรียมตัวขอสินเชื่อให้พร้อมทั้งเอกสารทางการเงิน รายได้มั่นคงสม่ำเสมอ ภาระหนี้สินไม่มากเกินไป

และประวัติทางการเงินที่ดี ดังนั้นหากใครอยากทำเรื่องกู้ซื้อบ้านใหม่ คอนโดใหม่ให้ผ่านก็ควรอ่านหลักการคร่าวๆ และนำมาวิเคราะห์ให้เหมาะกับตนเอง และสำรวจเครดิตตนเองก่อนไปยื่นกู้ หรือ

ตัดสินใจวางจองบ้านหรือคอนโดก่อน น่าจะเป็นการวางแผนที่ดีเลยทีเดียวค่ะ

ขอขอบคุณข้อมูลดีๆ จากผู้เขียน : กิตติคม พจน์